PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Automne 2005

MARCHÉ DU NEUF

Autre excellente année à venir

Les constructeurs d'habitations enregistreront une autre performance annuelle remarquable en 2005. Le nombre total de mises en chantier atteindra 4 280 cette année, du jamais vu depuis 1989.

La demande de logements neufs restera vive l'an prochain. La faiblesse des taux hypothécaires à long terme continuera de stimuler la production d'habitations. Grâce à la croissance récente de l'emploi et à la hausse du revenu, les acheteurs potentiels auront les moyens financiers de passer à l'action. Le marché de la revente étant très serré, la demande débordera abondamment sur le marché du neuf, ce qui entretiendra l'essor du secteur de la construction résidentielle.

Comme les stocks de logements non écoulés sont maigres, les promoteurs alimenteront l'offre afin de satisfaire à la demande à venir. Les prix accrus des habitations neuves leur donneront la motivation financière de continuer à en fournir.

Les mises en chantier se chiffreront à 3 870 en 2006. Malgré la légère baisse, leur nombre restera de loin supérieur à la moyenne des 40 dernières années (voir le graphique ci-contre).

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier diminuera l'an prochain pour s'établir à 2 000. Devant la forte progression des prix sur le marché du neuf, les acheteurs seront nombreux à opter plutôt pour un logement collectif, comme une maison en rangée ou un appartement, ces types d'habitations étant généralement meilleur marché.

Sommaire

1. Marché du neuf

Les mises en chantier demeureront nombreuses en 2006

2. Marché de la revente

Autre année record en 2006

3. Tendances économiques

Croissance exceptionnelle de l'emploi à l'échelle locale

Les consommateurs demeurent optimistes

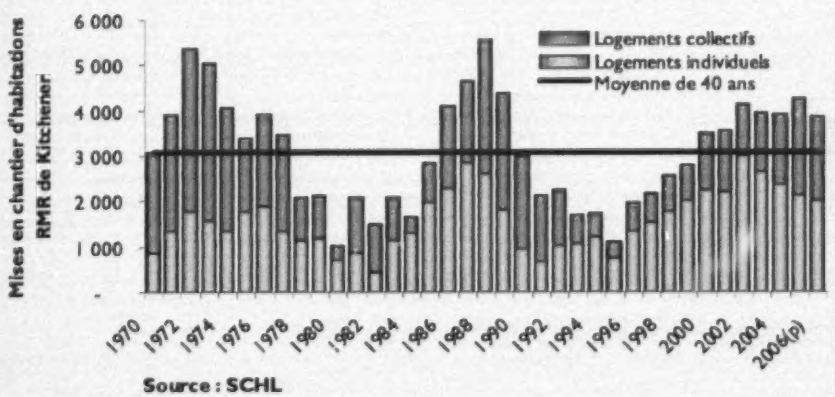
Les taux hypothécaires resteront bas

3. Tendances démographiques

Une foule d'accédants à la propriété

4. Sommaire des perspectives

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses



Source : SCHL

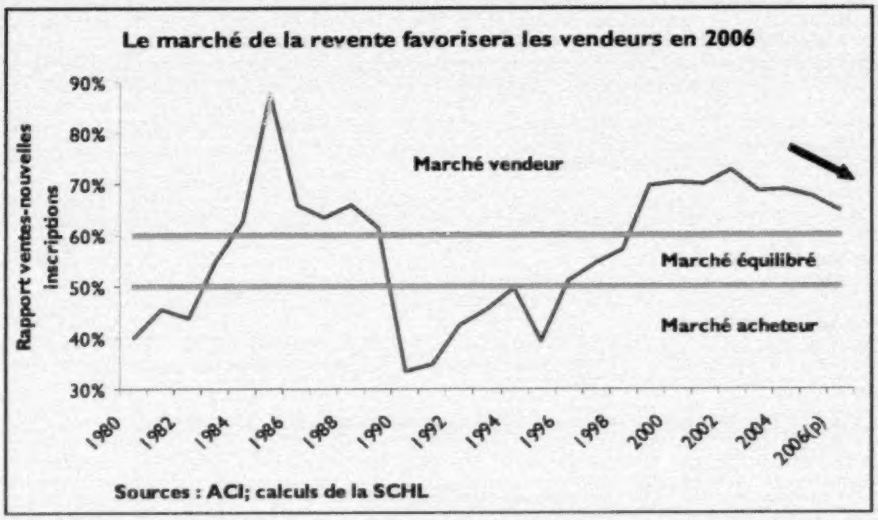
Au cours des cinq dernières années, le segment des collectifs a connu une expansion substantielle. En 2000, 36 % des logements mis en chantier dans la RMR de Kitchener étaient des unités collectives. En 2005, la proportion atteint presque 50 %. Cet important revirement résulte en partie du renchérissement des habitations neuves, mais aussi des efforts de réurbanisation et de densification. Les municipalités encouragent activement l'édification sur terrains intercalaires et les projets de conversion.

Milan Gnjec, analyste de marché, SCHL
Tél. : 416-218-3424 Téléc. : 416-218-3314
mgnjec@schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

La construction d'ensembles résidentiels demeurera intense. Les fondations de 1 870 jumelés, maisons en rangée ou appartements seront coulées l'an prochain. Même si cela représente un léger recul par rapport à 2005, les mises en chantier de logements collectifs resteront plus nombreuses que la moyenne historique et continueront d'intervenir pour une part importante de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.



MARCHÉ DE LA REVENTE

Autre année record à Kitchener-Waterloo

Cette année, les ventes de logements inscrits au Service inter-agences® (S.I.A.®) atteindront un niveau record. Elles se chiffreront à 6 075, ce qui représentera une hausse de 2,4 % par rapport à 2004. Sous l'effet de la vive demande par comparaison à l'offre, le prix moyen des habitations augmentera de 6,5 % pour s'établir à 219 000 $.

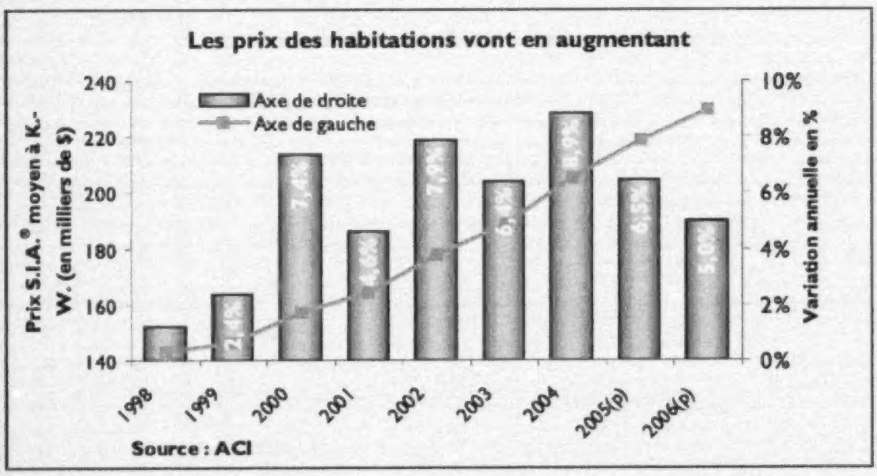
Le marché de la revente connaîtra une autre excellente année en 2006, car les facteurs fondamentaux continueront d'y être favorables. Les bas taux hypothécaires, la croissance exceptionnelle de l'emploi à l'échelle locale et l'optimisme des consommateurs se traduiront par une forte demande d'habitations, si bien que le secteur de l'immobilier continuera de tourner à plein régime dans la région. Le nombre de ventes S.I.A.® progressera de plus de 1 % en 2006 pour atteindre encore une fois un nouveau sommet, soit 6 150.

Vu les importants gains d'avoir propre réalisés au cours des huit dernières années, il n'y a aucun doute que l'offre sur le marché de la revente sera abondante. Nombreux sont les propriétaires qui mettront en vente leur habitation pour s'en procurer une qui répond mieux à leurs besoins et à leurs goûts. Cela contribuera à faire monter le nombre de nouvelles inscriptions. Au total, 9 500 logements seront mis en vente l'an prochain, une hausse de 5,5 %.

Étant donné que le rapport ventes-nouvelles inscriptions (indicateur de la conjoncture du marché de l'existant) est de loin supérieur à 60 %, les prix des habitations à Kitchener-Waterloo vont en augmentant et le marché de la revente favorise les vendeurs.

L'an prochain, l'offre va s'intensifier plus rapidement que la demande, de sorte que le marché des logements existants se détendra un peu. Le choix élargi dont disposeront les acheteurs potentiels aura pour effet d'atténuer les pressions haussières que subissent les prix des habitations. Le prix moyen continuera de s'accroître, bien qu'à un rythme légèrement plus lent, pour atteindre 230 000 $.

Devant le renchérissement des logements, bon nombre de personnes ont des inquiétudes en ce qui concerne l'abordabilité. Les charges mensuelles de remboursement hypothécaire sont cependant fort raisonnables grâce à la faiblesse des taux. Les taux hypothécaires à long terme ne devraient pas monter de beaucoup durant l'année à venir. Les versements mensuels comprenant principal et intérêt resteront peu élevés. La progression du revenu contribuera aussi à réduire les pressions suscitées par la croissance des prix des logements.



Le marché de la revente est animé à Cambridge

Le marché de la revente de Cambridge enregistrera des résultats remarquables en 2005 : le nombre de ventes S.I.A.® dépassera le cap des 3 050. En 2006, il se conclura quelque 3 200 transactions grâce au dynamisme du marché et à de solides facteurs économiques fondamentaux.

À Cambridge, le marché de la revente est favorable aux vendeurs. L'offre

insuffisante entraînera à coup sûr une hausse des prix. Les prix de vente enregistrés par la chambre immobilière de Cambridge présenteront des taux d'accroissement de 7,8 % cette année et de 6,2 % en 2006. Le prix moyen des habitations à Cambridge franchira la barre des 240 000 $ d'ici l'an prochain.

TENDANCES ÉCONOMIQUES

Croissance exceptionnelle de l'emploi à l'échelle locale

L'étonnante expansion du marché du travail dans la région se traduira par une forte demande de logements. Étant donné que le fait d'avoir un travail rémunéré donne les moyens financiers d'acheter ou de louer une habitation, l'emploi a une incidence déterminante sur la demande d'unités résidentielles. Dans la région de Kitchener, l'emploi affiche une progression de 4,8 % par rapport à août 2004, taux quatre fois plus élevé que celui observé à l'échelle de la province.

Détenir un emploi à plein temps stable constitue un atout lorsqu'il est question d'acheter un logement. Dans la RMR de Kitchener, la croissance de l'emploi a été engendrée principalement par celle des emplois à temps plein, dont le nombre a augmenté de plus de 8 000 entre août 2004 et août 2005.

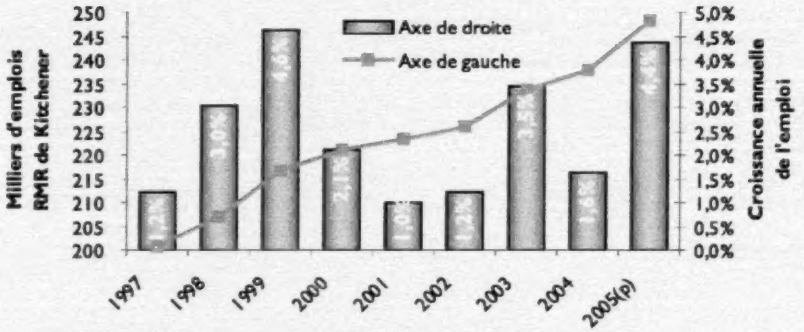
Les travailleurs embauchés récemment seront les acheteurs de demain. D'habitude, peu d'entre eux se portent acquéreur d'une habitation dans l'immédiat. Il faut en général un ou deux ans pour se préparer à assumer les responsabilités d'un propriétaire : épargner le montant de la mise de fonds, acquérir de solides antécédents d'emploi, etc.

L'essor du marché de l'habitation profite actuellement aux secteurs de la construction, de la finance, de l'assurance et de l'immobilier. Les niveaux d'emplois dans ces secteurs sont donc en train de monter en flèche.

Les consommateurs demeurent optimistes

L'indice des attitudes des consommateurs, mis au point par le Conference Board du Canada, reste élevé en Ontario. Les consommateurs

La croissance de l'emploi alimentera la demande d'habitations



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

ont confiance en leur capacité d'acheter une habitation et de la payer sur une longue période. À Kitchener, la conjoncture économique favorable observée cette année et prévue l'an prochain continuera de donner aux consommateurs le goût de dépenser, ce qui soutiendra le marché de l'habitation dans la région.

Les taux hypothécaires resteront bas

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

La population de la RMR de Kitchener augmente de façon régulière depuis dix ans, soit d'entre 1 et 2 % par année. L'accroissement naturel (excédent des naissances sur les décès) a contribué pour beaucoup à la croissance démographique. La RMR de Kitchener a une population relativement jeune. L'âge médian y est de 35,3 ans – le plus bas en Ontario. C'est pourquoi on y retrouve un grand nombre d'éventuels accédants à la propriété.

Pour trouver preneur, dans un contexte où les logements neufs sont déjà chers et où les taux hypothécaires sont en hausse, il faut que les habitations neuves conçues à l'intention de cette clientèle soient abordables. Il se vendra donc de plus en plus de maisons en rangée et d'appartements en copropriété sur le marché du neuf. En effet, les accédants à la propriété que les prix et les taux d'intérêt ne laissent pas indifférents tenteront d'en obtenir le plus possible pour leur argent.

La migration est également au nombre des principaux facteurs à l'origine de la croissance démographique. La forte création d'emplois et l'abordabilité des logements continuent d'attirer des migrants dans la région, ce qui alimente la demande d'habitations à l'échelle locale.

Sommaire des perspectives du marché de l'habitation
Région métropolitaine de recensement de Kitchener

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004	2005(E)	Var. en %	2006(P)	Var. en %
Mises en chantier							
Logements individuels	3,007	2,663	2,374	2,130	-10.3%	2,000	-6.1%
Logements collectifs	1,123	1,292	1,538	2,150	39.8%	1,870	-13.0%
Tous logements confondus	4,130	3,955	3,912	4,280	9.4%	3,870	-9.6%
IPLN – Variation annuelle en pourcentage	4.1%	3.3%	4.5%	5.5%	s.o.	4.5%	s.o.
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Kitchener-Waterloo							
Ventes S.I.A.®[1]	5,245	5,310	5,931	6,075	2.4%	6,150	1.2%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®[1]	7,224	7,757	8,601	9,000	4.6%	9,500	5.6%
Rapport ventes-inscriptions	72.6%	68.5%	69.0%	67.5%	s.o.	64.7%	s.o.
Prix S.I.A.®[1] moyen	177,551 $	188,905 $	205,639 $	219,000 $	6.5%	230,000 $	5.0%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation des appartements	2.3%	3.2%	3.5%	3.3%	s.o.	3.1%	s.o.
Loyer moyen (log. de 2 chambres)	750 $	754 $	765 $	777 $	1.6%	-	-
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 an)	5.17%	4.84%	4.59%	4.94%	s.o.	5.52%	s.o.
Taux hypothécaires (3 ans)	6.28%	5.82%	5.65%	5.66%	s.o.	6.04%	s.o.
Taux hypothécaires (5 ans)	7.02%	6.39%	6.23%	5.95%	s.o.	6.27%	s.o.
Personnes occupées (en milliers)	226.0	233.8	237.6	248.0	4.4%	257.0	3.6%
Solde migratoire (année de recensement)	4,789	3,883	5,852	5,800	-0.9%	5,900	1.7%

Sources : ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, chambre immobilière de Cambridge, Statistique Canada et Conference Board du Canada

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Milan Gnjec, par téléphone au 416-218-3424 ou par courriel à mgnjec@cmhc-schl.gc.ca

Le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements concernant la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.